

广联医药

爱传万家

姊妹花 跑社区

齐鲁晚报·今日运河 我们在您身边 倾听您的新鲜事 感人事 为难事

# 外地公司抢滩济宁物业市场

## 本土物业数量多但规模普遍较小,管理模式和理念有待转变

“

本报记者 于伟 公素云

目前,济宁市城区共有200多家物业管理公司。其中外来的物管企业20多家,虽然数量不多却为高端优质楼盘所青睐;本地物业公司虽然数量众多,却大多规模较小,面临着服务质量、规模发展的困境。住宅物业管理模式的转变,正悄然开始在物业管理行业进行着思考和探讨。



▲物业管理水平,决定着居住环境等一系列业主关心的问题。

▲物业好不好,逐渐成为市民购房的标准之一。 本报记者 于伟 摄

相关链接

有个靠谱物业成选房标准之一

21日,红星路一家售楼处内,张女士和男朋友正在选购婚房。提到选房的标准张女士说,除了房屋质量、配套和环境外,有个靠谱的物业也是标准之一。“物业公司关系着以后住得舒不舒心,有个好物业能省不少心。”

物业服务水平越来越受到购房者的重视,列入选房的标准之一,不少楼盘也纷纷打出“知名物业”、“贴心管家”等承诺。“有个好的物业公司,不仅可以享受更好的服务,日常生活更省心,而且那种独特的文化和服务理念也让人十分舒心。”兴唐国翠城的居民刘女士说。

### 外来物业仅占一成,却掌握不少优质项目

作为三线城市,济宁市的楼市发展势头迅猛,紧盯高端楼盘和写字楼的外地大型物管企业,也开始将目光转向了这里。

作为外来物业公司,中航物业登陆济宁已近两年,服务对象定位为政府机关、写字楼等公共场所物业服务。“一个城市如果只有一个优质项目,不会引来外地大型物业公司。”中航物业项目经理陈静说,像济宁这样的三线城市,房地产市场很大,物业公司可以承接项目的机会更大。

国家建设部将物业管理企业分为三个等级,“三级物业公司不能到外市承接项目,来济宁的外地物业公司多数是一级物业。”济宁市城市建设开发中心物业管理科工作人员介绍,外地物业公司承接的项目规模一般都比较小,尤其以政府、医院、学校等公共单位为主。

目前,济宁市城区的物业公司达200多家,其中外地物业公司20多家,占比不到一成。“外来物业公司虽少,但多抢占了济宁的优质高端项目。”该工作人员坦言,本地物业公司中,一级、二级资质的物业公司总量不到30家,整体来说缺少规模大、水平强的物业公司。

### 本土物业应立足长远,用服务换取口碑

和本土物业公司相比,外来物管企业有着大城市物管的经验和理念,更令高端楼盘青睐的,是其先进的服务模式和技术。

“外来大型物业公司的服务体系中,保洁、保安、维修人员的工作职责分得很细,甚至每天的工作范围和次数都有明确规定。”作为本土物业公司经理,森泰物业项目经理赵萍坦言,该物业公司管理小区实行的一对一管家式的服务,就是从外地引来的服务模式。

而外来物业的进入,也使得济宁物业行业的竞争加剧。“想做好物业这一行,就不要先想挣钱,应该先考虑如何服务好。”赵萍说,就像市民买菜也会翻

### 住宅型物业渴望转型,获得更多发展机遇

采访中,多家物业公司管理人员坦言,外地物管企业进驻济宁,掌握着商业楼、写字楼等优势资源,本土很多住宅型物业公司也渴望着通过转型,获得更多发展机遇。

“住宅型物业盈利一般在上房的前两年,小区配套设施齐全,好维护,投入相对较少。”洸河路某小区物业的工作人员说,现在在一些上房十多年的小区,物业管理相对来说比较困难,部分老旧小区甚至没有物业愿意接管。“还有一些小区因业主对物业公司不满而拒交物业费,缺乏资金导致物业服务更加跟不上,形成了恶性循环。”

“现在很少有专门做住宅物业的公司,而

专做商业、写字楼的物业却很多,两者之间存在很大差别。”不少物业管理表示,相比住宅小区业主“众口难调”的难题,商业楼、办公楼在物业管理方面相对轻松。住宅型物业因为微利而发展艰难,很多本土住宅型物业公司渴望通过转型,获得更大的发展机遇。

蟹都汇

全国统一贵宾专线

400-000-0018

真情·好蟹

大闸蟹全国连锁机构济宁专卖

一券在手

全国通吃



扫一扫、优惠少不了



蟹都汇 真情·好蟹 2014 贵宾券 全国联网 一票通兑

贵宾券热线:

3283598

团购:

18678725717

全国免费服务热线:

400-0000-018

地址: 济宁市科苑路全聚德南斜对过(科苑小学南 50 米路东) 邹城市百货大楼、贵和超市总店、瑞尔福超市都有销售蟹都汇大闸蟹